

※このメールは、全宅管理のメルマガ登録をしていただいた会員限定で配信しています。

目 次

[1] 業界動向・行政動向

- ・ 国土交通省 「賃貸住宅経営に関する注意喚起のリーフレット・チラシ」を公表
消費者庁、金融庁と連携して作成
- ・ 国土交通省 令和2年第3四半期の「地価LOOKレポート」を発表
前期に引き続き今期も1地区を除いて横ばいまたは下落
- ・ アットホーム 全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」の
募集家賃動向（2020年10月）を発表
- ・ 国土交通省 大家さん・不動産事業者のための外国人の受入れサポート
オンラインセミナーの開催について

[2] 協会からのお知らせ

- ・ インターネット・セミナー 新着セミナーのご案内（12月）
- ・ クラウド賃貸管理ソフト「ReDocS（リドックス）」のご案内
～12月1日より導入補助キャンペーン実施！～
- ・ 年末年始の入居者問合せ対応に！夜間・休日サポートシステムのご案内
- ・ 弁護士による電話法律相談の実施について（会員限定 無料）

☆° ° ° ☆° ° ° ☆° ° ° ☆° ° ° ☆° ° ° ☆° ° ° ☆° ° ° ☆° °

[1] 業界動向・行政動向

- 国土交通省 「賃貸住宅経営に関する注意喚起のリーフレット・チラシ」を公表
消費者庁、金融庁と連携して作成
-

国土交通省は 11 月 18 日、12 月 15 日施行のサブリース規制を前に、「賃貸住宅経営に関する注意喚起のリーフレット・チラシ」を次の通り公表した。

賃貸住宅経営（サブリース方式）を考える人や貸主が建物の所有者でない賃貸住宅（サブリース住宅）に入居する人に対し、必ず確認してほしい事項について、とくに注意すべきポイントを掲載したリーフレットとチラシを消費者庁、金融庁と連携して作成したもの。

賃貸住宅経営（サブリース方式）を考える人向けには、賃貸借契約の内容にかかわらず、借地借家法（普通借家契約の場合）（第 32 条）により、オーナー等に支払われる家賃がマスターリース契約の期間中や更新時などに減額される可能性があることを記載。

契約書でサブリース業者から解約することができる旨の規定がある場合、契約期間中であってもサブリース業者から解約される可能性があることや、オーナーからの更新拒絶には借地借家法（第 28 条）により正当事由が必要となることを記載。

また、過去にサブリース業者が破綻したり、契約期間中に契約解除を迫られた例もあり、サブリース業者とどのような契約を結んだかにかかわらず、最終的なリスクと責任はオーナーが負うこととなることに留意すべきことを記載。

一方、サブリース住宅の入居者向けには、サブリース住宅の場合、賃貸借契約書に貸主がサブリース事業者から建物のオーナーに変わった場合に住み続けられる旨（地位の承継に関する規定）の記載がない場合には、オーナーとサブリース業者の間の賃貸借契約の終了に伴い、建物の所有者から退去を求められる可能性があることを記載。

サブリース業者は、入居者に対し自身の管理内容を明示するため賃貸住宅に係る「維持保全の内容」及び「サブリース業者の連絡先」を通知する義務があることを記載。

-
- 国土交通省 令和 2 年第 3 四半期の「地価 LOOK レポート」を発表
前期に引き続き今期も 1 地区を除いて横ばいまたは下落
-

国土交通省は 11 月 19 日、全国 100 地区の主要都市の高度利用地等における令和 2 年 7 月 1 日～
10 月 1 日の地価動向を調査した、令和 2 年第 3 四半期の「地価 LOOK レポート」の結果を発表した。

それによると、上昇が 1 地区で前期と同数、横ばいが 61 地区から 54 地区に減少、下落が 38 地区から 45 地区となり、前期に引き続き 1 地区を除いて横ばいまたは下落となった。

上昇の1地区は「駅前通」(札幌市)で、変動率区分は3%以上6%未満の上昇。上昇の地区について前回と比較すると、3%未満の上昇は0地区、3%以上6%未満の上昇地区数は1地区で前期と同数。

用途別では住宅系地区が、上昇0地区、横ばい26地区、下落6地区となった。変動率区分が下方に移行した地区は1地区で、商業系地区では、上昇が1地区、横ばいが28地区、下落が39地区となった。変動率区分が上方に移行した地区は3地区あり、下方に移行した地区は9地区であった。なお、地域別では大都市圏が地方圏より下落地区の割合がやや高い。

こうした結果の主な要因は、新型コロナウイルス感染症の影響により、ホテルや店舗等の収益性低下による需要の減退が一部で見られるが、全体としては需要者の様子見傾向が継続したもの。リーマンショック時の地価下落の主因となった、マンションやオフィスの需給バランスに大きな変化は見られていない、としている。

○ アットホーム 全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」の
募集家賃動向(2020年10月)を発表

不動産情報サービスのアットホーム(株)は11月19日、全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」の募集家賃動向(2020年10月)を発表した。

同社の不動産情報ネットワークで消費者向けに登録・公開された、居住用賃貸マンション・アパートの募集家賃動向について、アットホームラボ(株)に調査・分析を委託し、アットホームが公表するもの。

東京23区・東京都下・神奈川県・埼玉県・千葉県首都圏、仙台市、名古屋市、大阪市、福岡市の9エリアが対象。入居者が1ヵ月に支払う「賃料+管理費・共益費等」を「家賃」としている。

それによると、マンションの平均募集家賃は神奈川県、埼玉県、名古屋市、福岡市が全帯で前年同月を上回る。埼玉県の前月比はシングル向き・カップル向きが上昇し、ファミリー向き・大型ファミリー向きが下落した。

大型ファミリー向きマンションは、神奈川県が8ヵ月連続、千葉県が3ヵ月連続で2015年1月以降最高値を更新。

一方、アパートは東京23区のファミリー向きが3ヵ月連続で最高値を更新。神奈川県では平均家賃の前年同月比はカップル向きが下落、それ以外の2タイプが上昇した。仙台市は前年同月比でシングル向きが上昇し、それ以外の2タイプが下落した。

インターネット・セミナー

(<http://www.chinkan.jp/member-page/training/>)

○ クラウド賃貸管理ソフト「ReDocS (リドックス)」のご案内
～12月1日より導入補助キャンペーン実施！～

世の中には数多くの賃貸管理ソフトがありますが、そのほとんどが初期費用に数十万円、月額費用に数万円以上を要するものばかりで、導入にコストがかかる他、操作に慣れるまでに相当の時間がかかるなど業務を煩雑化してしまうケースも珍しくありませんでした。

この「ReDocS」は、「誰でも直ぐにかんたんに使える事」をコンセプトに開発されている為、導入にあたって特別な知識や PC 技術は一切必要ありません。

更に、実際に使う人の目線から、募集・集金管理・送金明細発行・解約手続き・・・等の管理業務の流れに即して必要な機能が全て網羅されています。

月額費用も 2,980 円～と他社製品と比較しても圧倒的な低価格を実現しています。もちろん「安かろう悪かろう」ではなく、利用者から満足の声と高い評価を得ており、その事は利用継続率が 90%以上という数字が証明しています。

また、12月1日より導入補助キャンペーンとして、会員限定の初期費用 39,800 円のところ 50%オフの 19,800 円のご案内が可能となりました。

「ReDocS」の詳細につきましては、下記より詳細案内ページとキャンペーン案内チラシにてご確認くださいまして、この機会に是非ご検討ください。

・ ReDocS 詳細ページ：(<https://theredocs.com/>)

○ 年末年始の入居者問合せ対応に！夜間・休日サポートシステムのご案内

「夜間・休日に水漏れで困った！」「水が出ないから至急点検してほしい！」

このような入居者からの夜間・休日のお問合せやクレームに対して、貴社に代わってコールセンターの専門スタッフが受付を行い、迅速・確実に対応いたします。

本会会員限定価格（1戸あたり月額 40 円＋税）でご提供いただいておりますので、少ない

管理戸数でもご利用いただきやすくなっております。

長期休業中の入居者からの問合せ対応に役立つサービスですので、下記 URL より詳細をご確認の上、是非ご検討ください。

株式会社 TOKAI リセプションサービス
(<https://www.tokai-tatemonokanri.jp/reception/>)

○ 弁護士による電話法律相談の実施について（会員限定 無料）

本会では会員限定のサービスとして、賃貸不動産管理に係る電話による無料法律相談を実施しております。

※事前予約制、毎週月曜日（休日の場合は翌営業日）13 時～16 時開催。

1 回の相談につき 15 分程度。

直近の日程をご案内いたします。

【12 月】 7 日（月）、14 日（月）、21 日（月） ※28 日は休止。

※新型コロナウイルス感染症の影響により、急遽中止となる場合がございます。

ご予約方法は、本会ホームページ「電話法律相談のご案内」より予約表を印刷していただき、必要事項をご記入の上、FAX にてご予約ください。

なお、今までに電話法律相談に寄せられた質問を「電話法律相談よくあるご質問」としてまとめております。是非ご参照ください。

電話法律相談（会員限定・無料）のご案内
(<https://chinkan.jp/member-page/support/reserve>)

...... *...*... *...*... *...*... *...*... *...*... *...*... *...*... *...*... *...*... *...*... *

◇会報誌「全宅管理」バックナンバー HP 掲載中！！

本会では、業界動向や賃貸不動産管理実務に直結する内容を掲載している会報誌を定期的に発行し、会員の皆様に無料配布しています。

また、本会ホームページ上でもバックナンバーを掲載しており、いつでも閲覧できるようになっておりますので、是非ご確認ください！

会報誌バックナンバー掲載

(<https://chinkan.jp/member-page/infomation/report>)

[illegible]